

zum LSV-Ausschuss am 11.04.2018, TOP 4

**Hinweis für die Presse: Bitte nicht vor dem Sitzungstermin veröffentlichen.**

**Landkreis Ebersberg**

Ebersberg, 29.03.2018

Az. 13

Zuständig: Josef Köll, ☎ 08092-823-201

### **Vorgesehene Beratungsreihenfolge**

LSV-Ausschuss am 11.04.2018, Ö

## **Zwei-Häuser-Konzept für das Landratsamt; Fragen aus der Kreistags-Sitzung vom 18.12.2017 und Zugänglichkeit der Tiefgarage**

Zugänglichkeit\_der\_Tiefgarage

### **Sitzungsvorlage 2018/3100/1**

#### **I. Sachverhalt:**

Dieses Thema wurde bereits in folgenden Gremiumssitzungen behandelt:

LSV-Ausschuss am 01.06.2017, TOP 3

Kreis- und Strategieausschuss am 12.07.2017, TOP 28

Kreis- und Strategieausschuss am 04.12.2017, TOP 11

Kreistag am 18.12.2017, TOP 17 N

LSV-Ausschuss am 13.03.2018, TOP 10 N

In der Sitzung des Kreistags am 18.12.2017 wurde unter TOP 17 N die Fortführung des Mietvertrags der Räume im Erdgeschoss der Kolpingstraße 1 diskutiert, in denen derzeit die Zulassungs- und Führerscheinstelle untergebracht sind. Es wurde schließlich (gegen 6 Stimmen) beschlossen, den Mietvertrag fortzuführen.

Aus der Diskussion ergaben sich allerdings folgende Fragen, die nachstehend beantwortet werden:

KR Franz Greithanner bat um Darlegung der Kosten für die Verlegung der Zulassungsstelle ins ehemalige Sparkassengebäude sowie der Kosten des hierdurch bedingten Umbaus. Ebenso griff KR Alexander Müller diese Fragestellung auf.

Die reinen Umzugskosten liegen laut einem vorliegenden Angebot bei ca. 10.000 €. Die Kosten für die Verlegung und den hierdurch bedingten Umbau sind nicht so differenziert darstellbar, da Umbaukosten im Sparkassengebäude auch dann anfallen, wenn die Zulassungsstelle nicht umzieht. Je nachdem welche alternative Nutzung für diese Räume vorgesehen wird, führt dies zu unterschiedlichen Kostenansätzen.

Aus diesem Grund wurde eine Darstellung gewählt, die aufzeigt, welche Einsparungen im ehemaligen Kreissparkassengebäude entstehen, wenn die Zulassungs- und Führerscheinstelle nicht umzieht:

Bei den nachfolgend dargestellten Kosteneinsparungen wird davon ausgegangen, dass die zur Verfügung stehenden Räume im ehemaligen Kreissparkassengebäude, die aktuell für die Führerscheinstelle geplant sind, dann als „normale“ Büros mit Standardmöblierung, also keinen speziellen Einbauten oder einer aufwändigen Thekenlösung, genutzt werden.

Der Bereich, der für die Zulassungsstelle geplant ist, wäre aufgrund der einseitigen Belichtung nur als Großraumbüro nutzbar. Dementsprechende Kosten für akustische Abtrennungen, EDV-Versorgung und benötigte Beleuchtungsoptionen wurden bei den nachfolgenden Kosteneinsparungen bereits berücksichtigt.

Ebenso sind die Kosten der Möblierung für eine anderweitige Nutzung nicht berücksichtigt.

- Führerscheinstelle (neu) – Einsparung: 93.500 €
- Zulassungsstelle (neu) – Einsparung: 189.000 €
- Zulassungsstelle (Rückbau alt) – Einsparung: 50.000 €
- **Kostenersparnis gesamt 332.500 €**

Trotz dieser Einsparungen ist es aus nachfolgenden Gründen nicht sinnvoll, die Zulassungsstelle und Führerscheinstelle in den derzeitigen Räumen zu belassen:

1. Ohne den Umzug der Zulassungsstelle ins ehemalige Kreissparkassengebäude verliert der neu geschaffene Bürgerservice einen wesentlichen Bestandteil seines Inhalts und seiner Aufgaben. Gleichzeitig wird der Standort für die Kennzeichenprägestelle im ehemaligen Kreissparkassengebäude uninteressant und die bisher angenommenen erheblichen Mieteinnahmen (Höhe der Prognoseberechnungen ist nichtöffentlich bekannt) werden dann in dieser Höhe nicht erzielbar sein bzw. komplett entfallen, weil dann kein Interesse und keine Notwendigkeit mehr an diesem Standort bestehen würde (Entfall der Geschäftsgrundlage).
2. Sollte die Führerscheinstelle nicht umziehen, kann der Raumbedarf des Jobcenters, der sich aus dem gestiegenen Personalbedarf u.a. aufgrund des rasanten Anstiegs an Bedarfsgemeinschaften (anerkannte Asylbewerber) ergab, nicht befriedigt werden. Hierbei gilt es zu beachten, dass eine räumliche Trennung zwischen der Arbeitsagentur und dem Jobcenter seitens der Arbeitsagentur nicht gewünscht wird weil dies zu erheblichen Problemen in den Arbeitsabläufen führen würde.
3. In der aktuellen Planung ist vorgesehen, dass die Räume, die beim Umzug der Zulassungsstelle frei werden, künftig durch die Energieagentur genutzt werden. Da sich der Landkreis München mit 2/3 an den Kosten für die Energieagentur beteiligt, hätte der Landkreis Ebersberg also nur noch einen Anteil von ca. 1/3 zu tragen. Einen Teil der Fläche der bisherigen Zulassungsstelle sollen die EBERwerke übernehmen. Hier tragen die Kosten aller Partner der EBERwerke, der Landkreis ist hier nicht beteiligt. Die Fläche, die frei wird, wenn die Führerscheinstelle umzieht, ist für das Jobcenter vorgesehen. Hier beteiligt sich die Bundesagentur für Arbeit mit einem Anteil von aktuell 84,8 % an den Kosten.

Der Landkreis Ebersberg könnte das gesamte Erdgeschoss also weiterhin anmieten und bräuchte hierfür nur einen eher geringen Anteil der Kosten übernehmen. Die Flächen wären sinnvoll genutzt, da wir für Jobcenter und Energieagentur ansonsten anderswo neue Flächen anmieten müssten.

KR Alexander Müller merkte zudem in der Sitzung an, dass in den Überlegungen, die zur Kaufentscheidung geführt haben, eine Aussage der Verwaltung eingeflossen sei, wonach im Kreissparkassengebäude sogar noch Flächen für eine Fremdvermietung zur Verfügung stehen sollten.

Dieser Hinweis muss insofern korrigiert werden, dass hier nicht vom ehemaligen Kreissparkassengebäude, sondern vom Landratsamt an der Eichthalstraße die Rede war, in dem Flächen ursprünglich zur Fremdvermietung bereitgestellt werden sollten.

Seit 2016 haben sich aber wesentliche Änderungen ergeben:

Es war vorgesehen das Nebengebäude als Bürofläche zu nutzen und nicht wie mittlerweile geplant dieses Gebäude einer sozialen Wohnraumraumnutzung zu zuführen.

Ebenso ist man davon ausgegangen, dass z.B. die Poststelle so weiterverwendet werden kann, wie es zu Zeiten der Nutzung durch die Sparkasse der Fall war. Arbeitsrechtliche Vorgaben erlauben diese Nutzung im UG des Gebäudes jedoch nicht. Daher wurde es erforderlich einen alternativen Standort für die Poststelle zu finden.

Des Weiteren haben sich Änderungen beim Brand- und Katastrophenschutz ergeben. Derzeit wird ein Katastrophenschutz- und Feuerwehrbedarfsplan erarbeitet. Bereits jetzt steht fest, dass der bisher für die Kreiseinsatzzentrale (KEZ) vorgesehene Raum im Untergeschoss des Landratsamtes für die derzeitigen und künftigen Anforderungen zu klein und zu weit von den Räumen der Kreisbrandinspektion (KBI) entfernt ist. Die KBI ist derzeit in extern angemietete Räume außerhalb des Stadtgebiets von Ebersbergs untergebracht, die die Anforderungen zudem nur bedingt erfüllen.

Um Synergien zu nutzen und keine Doppelstrukturen vorhalten zu müssen, sollen folgende Stellen im Landratsamt zusammengeführt werden: Kreiseinsatzzentrale, Kreisbrandinspektion, Führungsgruppe Katastrophenschutz (FÜGK) sowie die Kommunikationsgruppe Führung (KomFü) samt deren Peripherie. Der Platzbedarf ist nach dem derzeitigen Planungsstand mit 300 m<sup>2</sup> beziffert. Einzelne der benötigten Räume können im Sinne einer Doppelnutzung, z.B. als EDV-Schulungsraum oder als Besprechungsraum bereitgestellt werden. Die Räume in denen Leitstellentechnik dauerhaft installiert und jederzeit einsatzbereit gehalten werden muss, sind von einer Doppelnutzung ausgenommen.

Hinzu kommt, dass sich seit den ersten Überlegungen die Organisationsstruktur im Landratsamt geändert hat (Übergang des Bildungsbereiches von Abt. S in die Abt. 1 und Aufteilung der Sachgebiete der Abteilung F in Abteilung 1 und Büro Landrat), was die Zahl der Personen, die umziehen sollen, deutlich erhöhte. Vor allem in Folge der Flüchtlingskrise hat sich der Personalkörper vom 1.1.2015 bis zum 1.1.2018 um über 80 Personen erhöht.

2016 gab es noch keine Überlegungen zum Personalbedarf der inzwischen gegründeten EBERwerk und EBERnetz sowie der Fusion der Energieagentur mit München. Während damals von 6 – 8 Mitarbeitern die Rede war, ist heute ein Ausbau dieser Bereiche in den nächsten 5 Jahren auf 25 – 30 Mitarbeiter geplant.

Schon seit fast einem Jahr gibt es bei Personalzuwächsen keine Räume mehr zugewiesen – die Organisationseinheiten müssen mit den vorhandenen Räumen Lösungen finden. Diese „Verdichtungen“ im Landratsamt an der Eichthalstraße haben zu teils sehr schwierigen Arbeitsbedingungen geführt, die sich in diesem Jahr weiter verschärfen werden.

Vor diesem Hintergrund wurde bei der Raumplanung im 2-Häuser-Konzept eine maßvolle Nachverdichtungsreserve eingeplant. Diese soll dazu dienen, dass einzelne Organisationseinheiten dauerhaft im ehemaligen Kreissparkassengebäude bleiben können und durch die Besetzung der noch offenen Planstellen die erforderlichen Raumkapazitäten zur Verfügung stehen und effiziente Arbeitsabläufe auch zukünftig ermöglicht werden.

Aufgrund der vorgenannten Gründe wird es nach heutigem Planungsstand deshalb auch im Gebäude in der Eichthalstraße nicht möglich sein, freie Büroflächen zu schaffen und diese auch dauerhaft zu vermieten. Zudem hat sich aus ersten Bemühungen und Kontakten mit anderen Behörden und geeigneten Organisationseinheiten ergeben, dass entweder kein konkretes Mietinteresse besteht oder die Räumlichkeiten auf Grund ihres Zuschnitts bzw. der Gesamflächen nicht geeignet sind.

### **Zugänglichkeit der Tiefgarage für die Öffentlichkeit**

Im Rahmen des LSV-Ausschusses vom 18.10.2017 wurde die Verwaltung beauftragt, neben der Eigennutzung, die „Öffnung der Tiefgarage im ehemaligen Kreissparkassengebäude für die Öffentlichkeit in Wechsellnutzung“ zu überprüfen. Ziel ist, die baulich und konzeptionell erforderlichen Maßnahmen zu ermitteln und hierfür erste Kosten zu schätzen.

Dabei gelten folgende Prämissen:

- An Werktagen ist die Tiefgarage während der Öffnungszeiten des Landratsamtes ausschließlich für die Mitarbeiter des Landratsamtes zugänglich. Die Tiefgarage ist zu diesen Zeiten als Stellplatznachweis unabdingbar.
- Die Öffnung für die Öffentlichkeit erfolgt ausschließlich werktags nach Schließung des Landratsamtes sowie an Wochenenden und Feiertagen.
- Für Veranstaltungen im Saal ist in Ausnahmefällen der Zugang zur Versammlungsstätte über das direkt angeschlossene Treppenhaus zu ermöglichen.

Die Tiefgarage wurde auf Basis der Garagenverordnung vom 12.10.1973 mit Änderung im Jahr 1983 abgenommen. Derzeit ist die Tiefgarage als Garage mit begrenztem Zu- und Abgangsverkehr ausgewiesen. Hieraus resultieren einige bauliche und konzeptionelle Erleichterungen die beim Bau des Gebäudes auch in Anspruch genommen wurden.

Die Tiefgarage verfügt über 4 Ebenen mit insgesamt 129 Stellplätzen. Die Ebenen sind untereinander mit gegenläufig befahrenen Rampen verbunden. Die Ebenen 1 und 2 befinden sich im ersten Untergeschoß, die Ebene 3 und 4 im zweiten Untergeschoß. Die Geschoße sind in Split-Level-Bauweise ausgeführt.

Ebene 1 und Ebene 4 sind Sackgassen ohne jede Wendemöglichkeit. Gewendet werden kann derzeit nur aus dem Stellplatz heraus. Auch die Ebenen 2 und 3 verfügen nicht über Wendemöglichkeiten, hier kann aber im Bereich der Rampen vorsichtig gewendet werden. Ein Schleifensystem wie in Parkhäusern üblich ist nicht vorhanden.

Den Dienstfahrzeugen sind feste Stellplätze zuzuordnen. In diesen Bereichen ist geplant auch einige Elektroladesäulen des Landratsamtes unterzubringen.

Die bestehende Tiefgarage verfügt über keine Entrauchung. Durch eine öffentliche Nutzung der Tiefgarage entfällt die Genehmigungsgrundlage der Tiefgarage. Hierdurch geht der Bestandsschutz verloren und in weiterer Folge müssen die Anforderungen der aktuell gültigen Garagenverordnung eingehalten werden.

### **Schlussfolgerung:**

Im Falle einer öffentlichen Nutzung der Tiefgarage müsste eine Entrauchung nachgerüstet werden. Zudem ist eine Änderung des Sprinklerschutzes erforderlich, d.h. die Sprinkleranlage ist komplett für alle Ebenen zu erneuern (dies betrifft dann aber auch den Bereich außerhalb der Tiefgarage). Ferner müsste die Tiefgarage mit einer Brandmeldeanlage nachgerüstet werden.

Um die Rettungsweg-Längen einzuhalten ist es erforderlich, dass die Treppenhäuser der Öffentlichkeit zugänglich sind. Diese Treppenhäuser müssen den Benutzern den Weg ins Freie ermöglichen. Dies bedeutet, dass die Treppenhäuser vom 2.UG bis zum EG der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen. Um zu verhindern, dass Unberechtigte sich unkontrolliert im Hause bewegen können müsste die Zutrittskontrolle erheblich erweitert werden.

### **Kosten**

Baukosten Hochbau	155.000 bis 368.000 €
Baukosten technische Anlagen Elektro	132.000 bis 142.000 €
Baukosten technische Anlagen HLS	435.000 €
Planungskosten	159.000 – 208.000 €

Je nach Maßnahmenkombination ergeben sich Gesamtkosten von **881.000 – 1.153.000 €** Nicht enthalten sind Bauherrenleistungen beispielsweise Sicherheitsdienst- und Parkplatzüberwachungsleistungen.

Zusammenfassend ist für den Betrieb einer öffentlichen Tiefgarage ein enormer organisatorischer und technischer Aufwand erforderlich. Ferner ist Zuschnitt und Verkehrsführung für eine öffentliche Nutzung nur wenig geeignet.

Bei Betrachtung der immensen Investitionskosten verbunden mit einer Planungs- und Bauzeitverlängerung von ca. 1 Jahr muss außerdem erwähnt werden, dass die öffentliche Nutzung ausschließlich abends, an Wochenenden oder Feiertagen überhaupt möglich ist, da werktags die Tiefgarage ausschließlich für das Personal zur Einhaltung des Stellplatznachweises erforderlich ist.

Es ist angesichts der Lage des Gebäudes fraglich, wer zu den möglichen öffentlichen Nutzungszeiten die Tiefgarage überhaupt nutzen soll.

Aufgrund der dargestellten Schwierigkeiten verbunden mit hohen nicht darstellbaren Investitionskosten wird die Nutzungsänderung der Bestandsgarage in eine öffentliche Nutzung von der Verwaltung nicht empfohlen. Die detaillierten Ergebnisse der Überprüfung werden in der beigefügten Anlage dargestellt.

### **Auswirkung auf Haushalt:**

Die Szenarien bei Kündigung bzw. Beibehaltung des Mietvertrages wurden in der nichtöffentlichen Sitzung des LSV-Ausschusses am 13.03.2018 erläutert. Der Unterschied beträgt lediglich 500 €/Jahr (Landkreisanteil).

### **II. Beschlussvorschlag:**

**Dem LSV-Ausschuss wird folgender Beschluss vorgeschlagen:**

- 1. Es wird festgestellt, dass die aufgeworfenen Fragen zum Zwei-Häuser-Konzept aus der Sitzung des Kreistags vom 18.12.2017 ausreichend beantwortet sind.**
- 2. Der Raumbedarf in den Gebäuden des Landratsamtes für die Landkreismitarbeiter wird bestätigt.**
- 3. Die Tiefgarage des Kreissparkassengebäudes soll aufgrund der hohen Investitionskosten und des hohen organisatorischen Aufwandes nicht für die öffentliche Nutzung freigegeben werden.**

gez.

Josef Köll